

**Zmluva o nájme bytu 23 /2025**

*uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:*

Prenajímateľ : Spojená škola, Rakovice 25, Rakovice

922 08 Rakovice 25

IČO: 53638581

DIČ: 2121552455

IČ DPH SK2121552455

Zastúpená: Mgr. Henrietou Kunicovou

Riaditeľkou SŠ Rakovice

(ďalej len **prenajímateľ**)

Nájomca : Janka Bučková
922 09 Borovce

(ďalej len **nájomca**)

Článok I.
Úvodné ustanovenia

Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len zriaďovateľ) dňa 1.9.2021 má prenájomca v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – budovu s. č.22. postavenú na parc. č. 2/9 DOM, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Rakovice , zapísanú na Liste vlastníctva č. 333. Nehnuteľnosť je umiestnená v Rakoviciach s. č. 22. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa), po súhlase zriaďovateľa, oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.

Článok II.
Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je 2-izbový byt s príslušenstvom, o celkovej výmere 72,95 m² nachádzajúci sa na adrese špecifikovanej v čl. I (ďalej ako „byt“).
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt špecifikovaný v predchádzajúcom odseku za účelom zabezpečenia bývania. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
3. Bytový priestor je I. kategórie s nasledovnou štruktúrou miestností :

Izba	o výmere 19,08 m ²
Izba	o výmere 21,2 m ²
kuchyňa	o výmere 13,54m ²
kúpeľňa + WC	o výmere 4,50 m ²
predsieň	o výmere 8,38 m ²
špajza	o výmere 6,25 m ²
4. Byt je vybavený základným príslušenstvom, je vykurovaný, v byte je namontovaný samostatný podružný elektromer, vykurovanie je plynové so samostatným plynomerom, vodomerom s tým, že nájomca bude spotrebu týchto energií platiť samostatne v mesačných splátkach dodávateľovi uvedených energií.
5. Byt je napojený na kanalizáciu, stočné je uhrádzané nájomcom na Obecnú kanalizačnú spoločnosť Veselé. Do bytu je zavedená telefonická prípojka. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
6. Spolu s nájomcom budú byt užívať: sama

Článok III. Doba nájmu

Nájomná zmluva na prenájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2025 do 30.06.2026.

Článok IV. Cena nájmu

Cena nájmu bola stanovená v zmysle Opatrenia MF SR z 30. novembra 2011 č.01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení.

Výpočet ceny nájmu v zmysle opatrenia:

1) Obytné miestnosti	41,82. m ² x 1,121954 =	46,92 €
Vedľajšie miestnosti	31,13 m ² x 0,524464 =	16,33 €
Spolu cena nájmu za mesiac=		63,25 €
Celkom ročne sadzba		759,00 €

2) Základné prevádzkové zariadenie bytu I. kategórie :

Celkom mesačne 16,99528 € t.j. 17,00 €

Celkom ročne sadzba za zákl. zar. bytu je 203,943438 €

3) Ostatné zariadenie bytu:

Za ostatné zariadenie a vybavenie 0,630684

Daň z nehnuteľnosti za mesiac 2,72 €

Ostatné zar. bytu ročne: 40,208208 € mesačne 3,350684 € t.j. 3,35 €

4) Zníženie cien – súčasťou bytu nie je pivnica

203,943438

- 3,319392 € pivnica

-12,613689 € /umiestnenie WC v kúpeľni/

188,010357 €

Cena nájmu spolu : 759,00+ 188,01+40,21= 987,22 € za rok / 82,2683 t.j. 82,27 € za mesiac

Mesačný predpis ceny nájmu a predpis úhrady za služby spolu 82,27 €

Článok V.

Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu a zálohy za služby spojené s užívaním bytu v mesačných splátkach najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca a to na účet prenajímateľa vedený v banke štátna pokladnica č. ú . SK12 8180 0000 0070 0066 2428.
2. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou ceny nájmu resp. služieb spojených s užívaním prenajatého bytu o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi poplatok z omeškania z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

Článok VI.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ku dňu účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, výhradne na dohodnutý účel nájmu a udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na vlastné náklady drobné opravy a úpravy súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

4. Nájomca je povinný odstrániť zavady a poškodenia v byte alebo v dome, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, môže tak urobiť prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení a od nájomcu požadovať náhradu.
5. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné zmeny a úpravy.
6. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ uskutočniť a za týmto účelom mu umožniť prístup do bytu a vykonanie potrebných opráv. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
7. Nájomca nesmie predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe.
8. Nájomca sa zaväzuje pri ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi byt vypratáný v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Splnomocnení pracovníci zriaďovateľa resp. prenajímateľa sú oprávnení požadovať prístup do bytu za účelom kontroly jeho riadneho užívania.
10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká :

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu (čl. III),
- b) vzájomnou dohodou,
- c) zánikom prenajímateľa,
- d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.

2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas aj bez uvedenia dôvodu.

4. **Výpovedná lehota** je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je správcom oprávneným s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
3. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmena a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovenie obdrží zriaďovateľ – Trnavský samosprávny kraj.
6. Zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.

V Rakovice dňa 16.06.2025

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....

.....